

## Scopo

Il presente documento contiene informazioni chiave relative a questo prodotto d'investimento. Non si tratta di un documento promozionale. Le informazioni, prescritte per legge, hanno lo scopo di aiutarvi a capire le caratteristiche, i rischi, i costi, i guadagni e le perdite potenziali di questo prodotto e di aiutarvi a fare un raffronto con altri prodotti d'investimento.

## Prodotto

### Equity Real Estate

un comparto di **Eurizon Fund**

**Classe di Quote: R (EUR Accumulation, ISIN: LU2461239779)**

**Società di gestione:** Eurizon Capital SGR S.p.A. operante tramite la sua succursale di Lussemburgo, parte del Gruppo bancario Intesa Sanpaolo

**Sito internet:** [www.eurizoncapital.com](http://www.eurizoncapital.com)

**Per ulteriori informazioni chiamare:** +352 49 49 30 - 323

La Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF) è responsabile della vigilanza sulla Società di Gestione del Risparmio per quanto riguarda il presente documento contenente le informazioni chiave.

Questo prodotto è autorizzato in Lussemburgo.

Eurizon Capital SGR S.p.A. è iscritta in Italia nell'Albo delle Società di gestione del risparmio al n. 3 nella sezione Gestori di OICVM e al n. 2 nella sezione Gestori di FIA autorizzati in Italia, ed è regolamentata dalla Banca d'Italia.

**Data di produzione di questo KID: 20 marzo 2026**

## Cos'è questo prodotto?

### Tipo

Questo prodotto è una Classe di Quote del comparto Equity Real Estate (il "Fondo") che fa parte di Eurizon Fund, un fondo comune di tipo aperto in valori mobiliari ("FCP") che si qualifica come OICVM.

### Termine

Non è prevista una data di scadenza per questo prodotto. Il prodotto può essere chiuso o fuso unilateralmente dopo averne dato comunicazione agli investitori nei termini riportati nel Prospetto informativo.

### Obiettivi

**Obiettivo di investimento** Aumentare il valore dell'investimento nel tempo e sovraperformare i mercati globali delle azioni immobiliari (come misurato dal benchmark).

Benchmark(s) FTSE EPRA Nareit Developed Index® (net total return). Ai fini della composizione del portafoglio, della misurazione della performance e del calcolo delle commissioni legate al rendimento.

**Politiche di investimento** Il fondo investe principalmente in REIT e azioni di società operanti nel segmento della proprietà, dello sviluppo e dell'intermediazione immobiliare ovunque nel mondo. Il fondo preferisce in genere gli investimenti diretti, ma può talvolta investire attraverso i derivati.

In particolare, il fondo investe normalmente almeno il 70% del patrimonio netto totale in REIT, azioni e strumenti correlati alle azioni, comprese obbligazioni convertibili scambiate o emesse da società situate o che svolgono la maggior parte della propria attività nei paesi sviluppati di tutto il mondo. Il fondo può investire in qualsiasi capitalizzazione di mercato.

**Utilizzo di TRS** Previsto: 5% del patrimonio netto totale; massimo 30%.

**Strategia** Nella gestione attiva del fondo, il gestore degli investimenti utilizza analisi di mercato e fondamentali per creare un portafoglio d'investimento concentrato ad alta convinzione. In tal senso, favorisce le società di alta qualità che sembrano sottovalutate rispetto al loro potenziale di generazione di flussi di cassa a lungo termine e sono ben posizionate per fornire un reddito interessante senza ostacolare la propria capacità di investire e accrescere il business (approccio bottom-up). L'esposizione del fondo ai titoli, e quindi la sua performance, tenderanno a discostarsi leggermente da quelle del benchmark.

**Derivati e tecniche** Il fondo può utilizzare derivati per ridurre rischi (copertura) e costi, e per ottenere un'ulteriore esposizione agli investimenti.

**Politica di distribuzione** Questa Classe di Quote non distribuisce dividendi. I proventi realizzati sono reinvestiti.

**Altre informazioni** Il fondo promuove caratteristiche ambientali (E) e/o sociali (S) e investe in attività che seguono prassi di buona governance (G) in conformità con l'articolo 8 del Regolamento relativo all'informativa sulla sostenibilità nel settore dei servizi finanziari ("SFDR"). Per ulteriori informazioni, vedere "Informativa precontrattuali SFDR" in allegato al Prospetto.

### Investitore al dettaglio destinatario

Il fondo può essere sottoscritto da investitori con conoscenze di base, con o senza consulenza.

Il fondo è destinato a investitori che comprendono i rischi del fondo e intendono investire per un periodo di detenzione raccomandato di 5 anni.

Il fondo può interessare gli investitori in cerca di un investimento orientato alla crescita e di esposizione nei confronti di mercati immobiliari sviluppati, a fini sia di investimento principale che di diversificazione.

### Informazioni pratiche

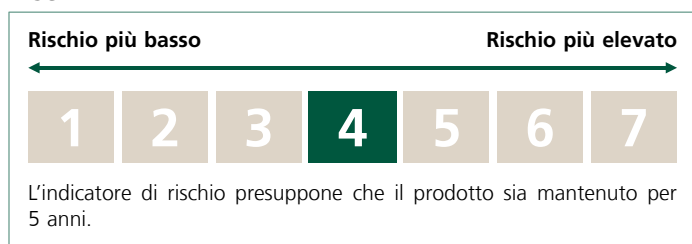
**Depositario** Il depositario del fondo è State Street Bank International GmbH, succursale di Lussemburgo.

**Ulteriori informazioni** Per ulteriori informazioni su questa Classe di Quote, altre Classi di Quote di questo fondo o altri fondi dell'FCI, si rimanda al Prospetto (nella stessa lingua del KID), ai Regolamenti di Gestione o all'ultima relazione finanziaria annuale o semestrale disponibile (in inglese). Questi documenti vengono preparati per l'intero FCI e possono essere ottenuti gratuitamente in qualsiasi momento, visitando il sito web della Società di Gestione all'indirizzo [www.eurizoncapital.com](http://www.eurizoncapital.com) o inviando una richiesta scritta alla Società di Gestione o al depositario.

**Pubblicazione del Valore della Quota** Il valore patrimoniale netto della Classe di Quote è pubblicato giornalmente sul sito internet della Società di Gestione all'indirizzo [www.eurizoncapital.com](http://www.eurizoncapital.com).

## Quali sono i rischi e qual è il potenziale rendimento?

### Rischi



L'indicatore sintetico di rischio è un'indicazione orientativa del livello di rischio di questo prodotto rispetto ad altri prodotti. Esso esprime la probabilità che il prodotto subisca perdite monetarie a causa di movimenti sul mercato o a causa della nostra incapacità di pagarvi quanto dovuto.

Abbiamo classificato questo prodotto al livello 4 su 7, che corrisponde alla classe di rischio media.

Ciò significa che le perdite potenziali dovute alla performance futura del prodotto sono classificate nel livello medio, e che potrebbe darsi che le cattive condizioni di mercato influenzino la capacità della Società di Gestione di pagarvi quanto dovuto.

Questo fondo non offre alcuna forma di protezione del capitale contro future condizioni di mercato negative e, di conseguenza, potreste perdere in tutto o in parte l'importo originariamente investito.

Se il Fondo non è in grado di pagarvi quanto dovuto, potreste perdere il vostro intero investimento.

### Scenari di performance

Le cifre riportate comprendono tutti i costi del prodotto in quanto tale, ma possono non comprendere tutti i costi da voi pagati al consulente o al distributore. Le cifre non tengono conto della vostra situazione fiscale personale, che può incidere anch'essa sull'importo del rimborso.

**Il possibile rimborso dipenderà dall'andamento futuro dei mercati, che è incerto e non può essere previsto con esattezza.**

**Lo scenario sfavorevole, lo scenario moderato e lo scenario favorevole riportati sono illustrazioni basate sulla performance peggiore, la performance media e la performance migliore del prodotto/di un parametro di riferimento idoneo negli ultimi 10 anni. Nel futuro i mercati potrebbero avere un andamento molto diverso.**

Lo scenario di stress indica quale potrebbe essere l'importo rimborsato in circostanze di mercato estreme.

**Sfavorevole:** Questo tipo di scenario si è verificato per un investimento tra il novembre 2024 e dicembre 2025.

**Moderato:** Questo tipo di scenario si è verificato per un investimento tra il maggio 2019 e maggio 2024.

**Favorevole:** Questo tipo di scenario si è verificato per un investimento tra il ottobre 2016 e ottobre 2021.

| Periodo di detenzione raccomandato |   | 5 anni                        |  |
|------------------------------------|---|-------------------------------|--|
| Esempio di investimento            |   | 10.000 EUR                    |  |
| Scenari                            |   | in caso di uscita dopo 1 anno | in caso di uscita dopo 5 anni (periodo di detenzione raccomandato) |
| <b>Minimo</b>                      | <b>Non esiste un rendimento minimo garantito. Potreste perdere il vostro intero investimento o parte di esso.</b> |                               |  |
| <b>Stress</b>                      | <b>Possibile rimborso al netto dei costi</b><br>Rendimento medio per ciascun anno                                 | <b>5.370 EUR</b><br>-46,32%   | <b>4.280 EUR</b><br>-15,61%  |
| <b>Sfavorevole</b>                 | <b>Possibile rimborso al netto dei costi</b><br>Rendimento medio per ciascun anno                                 | <b>8.300 EUR</b><br>-17,02%   | <b>9.470 EUR</b><br>-1,09%   |
| <b>Moderato</b>                    | <b>Possibile rimborso al netto dei costi</b><br>Rendimento medio per ciascun anno                                 | <b>10.320 EUR</b><br>3,24%    | <b>14.640 EUR</b><br>7,92%   |
| <b>Favorevole</b>                  | <b>Possibile rimborso al netto dei costi</b><br>Rendimento medio per ciascun anno                                 | <b>13.680 EUR</b><br>36,80%   | <b>17.100 EUR</b><br>11,32%  |

### Cosa accade se Eurizon Capital SGR S.p.A. - Luxembourg Branch non è in grado di corrispondere quanto dovuto?

Se il Fondo non è in grado di pagarvi quanto dovuto, potreste perdere il vostro intero investimento. Non è previsto alcun sistema di garanzia o indennizzo degli investitori per tale evenienza. Il Fondo costituisce patrimonio autonomo, distinto a tutti gli effetti dal patrimonio della Società di Gestione e da quello di ciascun partecipante, nonché da ogni altro patrimonio gestito dalla medesima Società di Gestione. Gli impegni assunti per conto del fondo saranno soddisfatti esclusivamente con le attività del fondo. Su tale patrimonio non sono ammesse azioni dei creditori della Società di Gestione o nell'interesse della stessa, né quelle dei creditori del Depositario o del sub-depositario o nell'interesse degli stessi. Le azioni dei creditori dei singoli investitori sono ammesse soltanto sulle quote di partecipazione dei medesimi. La Società di Gestione non può in alcun caso utilizzare, nell'interesse proprio o di terzi, i beni di pertinenza del Fondo.

### Quali sono i costi?

La persona che fornisce consulenza sul prodotto o che lo vende potrebbe addebitare altri costi, nel qual caso fornirà informazioni su tali costi, illustrandone l'impatto sull'investimento.

### Andamento dei costi nel tempo

Le tabelle mostrano gli importi prelevati dall'investimento per coprire diversi tipi di costi. Tali importi dipendono dall'entità dell'investimento, dalla durata della detenzione del prodotto e dall'andamento del prodotto. Gli importi sono qui riportati a fini illustrativi e si basano su un importo esemplificativo dell'investimento e su diversi possibili periodi di investimento.

Si è ipotizzato quanto segue:

- nel primo anno recupero dell'importo investito (rendimento annuo dello 0%). Per gli altri periodi di detenzione si è ipotizzato che il prodotto abbia la performance indicata nello scenario moderato.
- 10.000 EUR di investimento.

| Esempio di investimento 10.000 EUR  | in caso di uscita dopo 1 anno | in caso di uscita dopo 5 anni (periodo di detenzione raccomandato) |
|-------------------------------------|-------------------------------|--|
| <b>Costi totali</b>                 | <b>576 EUR</b>                | <b>1.915 EUR</b>   |
| <b>Incidenza annuale dei costi*</b> | <b>5,9%</b>                   | <b>3,5% ogni anno</b>  |

(\*) Dimostra come i costi riducano ogni anno il rendimento nel corso del periodo di detenzione. Ad esempio, se l'uscita avviene nel periodo di detenzione raccomandato, si prevede che il rendimento medio annuo sarà pari al 11,40% prima dei costi e al 7,92% al netto dei costi. Una parte dei costi può essere condivisa con la persona che vende il prodotto per coprire i servizi che fornisce. L'importo verrà comunicato.

### Composizione dei costi

| Costi una tantum di ingresso o di uscita                                   |  | Incidenza annuale dei costi in caso di uscita dopo 1 anno |
|--|--|---|
| <b>Costi di ingresso</b>   | <b>3,00%</b> dell'importo pagato al momento della sottoscrizione dell'investimento. Questa è la cifra massima che può essere addebitata. La persona che vende il prodotto vi informerà del costo effettivo.  | <b>Fino a 300 EUR</b>                                     |
| <b>Costi di uscita</b>   | <b>0,00%</b> , non addebitiamo una commissione di uscita per questo prodotto.  | <b>0 EUR</b>  |
| Costi correnti registrati ogni anno  |  | Incidenza annuale dei costi in caso di uscita dopo 1 anno |
| <b>Commissioni di gestione e altri costi amministrativi o di esercizio</b> | <b>1,95%</b> del valore dell'investimento all'anno. Si tratta di una stima basata sui costi effettivi dell'ultimo anno.  | <b>189 EUR</b>  |
| <b>Costi di transazione</b>  | <b>0,71%</b> del valore dell'investimento all'anno. Si tratta di una stima dei costi sostenuti per l'acquisto e la vendita degli investimenti sottostanti per il prodotto. L'importo effettivo varierà a seconda dell'importo che viene acquistato e venduto.  | <b>69 EUR</b>   |
| Oneri accessori sostenuti in determinate condizioni                        |  | Incidenza annuale dei costi in caso di uscita dopo 1 anno |
| <b>Commissioni di performance</b>  | <b>0,19%</b> Il calcolo della commissione legata al rendimento si basa sul confronto tra il valore patrimoniale netto per quota e l'High Water Mark dove l'High Water Mark è definito come il valore patrimoniale netto per quota più elevato registrato alla fine dei cinque esercizi precedenti, maggiorato del rendimento da inizio anno del benchmark del fondo. L'importo effettivo varierà a seconda dell'andamento dell'investimento. La stima dei costi aggregati di cui sopra comprende la media degli ultimi 5 anni. | <b>18 EUR</b>   |

### Per quanto tempo devo detenerlo? Posso ritirare il capitale prematuramente?

#### Periodo di detenzione raccomandato: 5 anni

Potete richiedere la vendita di quote del fondo in qualsiasi momento e senza alcun preavviso. Le richieste di vendita di quote del fondo ricevute e accettate dall'agente di trasferimento entro le 16:00 CET di qualsiasi giorno lavorativo in Lussemburgo, che sia anche un giorno di negoziazione nei principali mercati del fondo, sono normalmente evase il giorno lavorativo successivo.

La vendita delle quote prima che si concluda il Periodo di detenzione raccomandato potrebbe avere un impatto sul profilo di rischio e/o sulla performance dell'investimento.

### Come presentare reclami?

Eventuali reclami da parte dell'investitore dovranno essere inoltrati in forma scritta a Eurizon Capital SGR S.p.A. - Luxembourg Branch, 28, boulevard de Kockelscheuer, L-1821 Lussemburgo, all'attenzione di Compliance & AML Function, ovvero tramite fax al numero +352 494 930 349, o ancora attraverso la sezione "Contatti" del sito internet di Eurizon Capital SGR S.p.A. - Luxembourg Branch ([www.eurizoncapital.com](http://www.eurizoncapital.com)). I reclami possono pervenire alla SGR anche per il tramite dei distributori autorizzati. La SGR tratterà i reclami ricevuti con la massima diligenza, trasparenza e obiettività, comunicando la propria decisione per iscritto all'investitore, in un linguaggio semplice e facilmente comprensibile e tramite un metodo di comunicazione tracciato e con ricevuta di ritorno, entro il termine di 60 giorni dal ricevimento del reclamo stesso. Per maggiori informazioni si rinvia alla sezione "Diritti dell'investitore" del sito internet di Eurizon Capital SGR S.p.A. - Luxembourg Branch ([www.eurizoncapital.com](http://www.eurizoncapital.com)).

### Altre informazioni rilevanti

**Scenari di performance** Gli scenari di performance precedenti, aggiornati mensilmente, sono disponibili all'indirizzo [www.eurizoncapital.com](http://www.eurizoncapital.com).

**Performance passate** È possibile scaricare le performance degli ultimi 2 anni dal nostro sito web all'indirizzo [www.eurizoncapital.com](http://www.eurizoncapital.com).